



ZADÁVACÍ PODMÍNKY UŽŠÍ URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE NA BUDOUCÍ ZÁSTAVBU ŽLUTÉHO KOPCE NA STARÉM BRNĚ

PŘEDMĚT SOUTĚŽE - ÚZEMÍ

Žlutý kopec je dosud nevyužívaný, zato však exponovaný zelený jižní svah s výhledem nejen na Špilberk a Petrov, ale i na celé území Starého Brna, jehož je součástí. Nachází se na území městské části Brno-střed, k.ú. Staré Brno.

Řešená lokalita je vymezena z východu ulicí Trýbovou a na západě zástavbou při ulici Vinařská. Jedná se o strmý svah dopravně poměrně složitě obslužitelný a možná právě z toho důvodu doposud nezastavěný. Reliéf terénu je při ulici Úvoz přetvořen stupňovitými terasami, které vznikly odtěžením zeminy pro bývalou cihelnu, která zde stávala. V současné době využití území neodpovídá jeho atraktivní poloze v centru města Brna, je využíváno pouze jako zahrádkářská kolonie a díky oplocení zahrádkářského areálu tvoří nepřístupnou a neprostupnou lokalitu.

Při obvodu řešeného území se nachází významné objekty, které spoluvytváří charakter lokality. Jde o tyto objekty: Masarykův onkologický ústav na severní straně při Vaňkově náměstí, pivovar Starobruno v jižní části a v neposlední řadě při ulici Trýbova záměr na výstavbu dětského kulturně sportovního centra, t. č. ve stavu rozpracované projektové dokumentace. Cenné jsou skalní výstupy Helgolandu, které zasahují i do areálu Masarykova onkologického ústavu.

Zástavbu Žlutého kopce na Starém Brně si městská část Brno-střed definovala v memorandu o výstavbě na území městské části: „*Městská část požaduje na svém území zřízení lokality pro rozvoj nové vilové čtvrti na Žlutém kopci, jako nedílnou součást městské struktury. Urbanistické uspořádání stanoví veřejná architektonická soutěž*“.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ LOKALITY

V územním plánu města Brna (ÚPmB) z roku 1994 je lokalita Žlutý kopec rezervována pro doplnění bydlení a nových ploch veřejné zeleně.

Pro upřesnění koncepce využití Žlutého kopce byl v roce 2000 pořízen městskou částí Brno-střed územně plánovací podklad (ÚPP) s názvem „Regulační plán (RP) Žlutý kopec Brno“.

RP řešil území (vymezené ulicí Hlinky na jihu a ulicí Lipovou a Tvrdého na severu) veřejnou parkovou úpravou s lanovou dráhou z ulice Hlinky na Vaňkovo náměstí. Dále vymezil návrhové plochy pro občanskou vybavenost, plochy smíšené a plochy pro bydlení ve stávající zahrádkářské kolonii. Bydlení bylo navrženo převážně obytnými vilami s nízkou intenzitou zástavby. Konkrétně viz podklad č. P.03 – Mapa řešeného a dotčeného území.

Vzhledem k tomu, že od zpracování RP uplynulo téměř 20 let, se změnilы požadavky na způsob využití této lokality. Je potřeba tedy pořídit novou územní studii (ÚS), která prověří nové požadavky a bude podkladem pro případnou změnu ÚPmB. Studie by měla prověřit a navrhnout funkční vymezení návrhových ploch s ohledem na nové požadavky v území včetně odpovídajícího dopravního napojení i



podmiňující investice vyplývající z Generelu odvodnění města Brna. Dále prověří a navrhne vhodné a účelné využití pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna a reálnou prostupnost řešeného území.

Městská část se tak stala iniciátorem toho, že pro nalezení nejvhodnějšího řešení způsobu zástavby a dopravního napojení bude nejprve použita forma urbanisticko-architektonické soutěže, jejíž výsledek se stane podkladem pro případné zpracování ÚS. Zhodnocení potřeby pořádit ÚS na základě výsledků soutěže bude předloženo Radě města Brna k odsouhlasení.

SOUTĚŽNÍ ZADÁNÍ - CÍL

V území Žlutého kopce na Starém Brně navrhnete funkční rozdělení na zónu umožňující zástavbu a zónu veřejné zeleně, příp. další a tento záměr koncepčně zdůvodněte s vazbami na strukturu města a jeho udržitelný rozvoj. Nezbytným obhájením návrhu bude realizovatelnost dopravní a technické obsluhy území.

Návrh musí respektovat a zohlednit :

- těsnou vazbu na městskou památkovou rezervaci (MPR), konkrétně vazbou na Augustiniánský klášter s gotickou bazilikou Nanebevzetí panny Marie a další památkově chráněné objekty
- těsnou vazbu na významný přestupní uzel veřejné dopravy na Mendlově náměstí, návrh musí navazovat na vítězný návrh na přestavbu Mendlova náměstí z r. 2018 viz podklad č. P.06- Mendlově náměstí soutěž 2018
- připravovaný záměr výstavby dětského sportovně kulturního centra na Starém Brně viz podklad P. 05 - Záměr výstavby dětského sportovně kulturního centra na Starém Brně
- další připravované záměry výstavby v území
- respektovat trvalou stávající zástavbu v řešeném území (vyjma zahrádkářských objektů)
- vazbu na nástupní prostor areálu Brněnských veletrhů a výstav BVV
- vazbu na Vaňkovo náměstí, coby výrazný prostorový prvek umožňující vazbu Starého Brna na Stránice a Pisárky
- funkční areál pivovaru Starobrno v jižní části území,
- areál Masarykova onkologického ústavu v severní části areálu
- areál Národního centra ošetřovatelství a nelékařských zdravotních odborů v Brně v západní části území.

Územní plánování

Řešený návrh nemusí respektovat stávající funkční členění dle platného ÚPmB ani nový připravovaný ÚPmB varianta II. - <https://www.bрно.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/koncept-textova-a-vykresova-cast/vykresova-cast/ke-stazeni-pdf/varianta-ii/>, jelikož je předpokladem, že hodnotný návrh lokality může být podkladem pro úpravu funkčních ploch v území.

Vycházejte však z Územně analytických podkladů (ÚAP) města Brna z roku 2016- <https://www.bрно.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-1-namestka-primatoroky/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemne-analyticke-podklady-2016/>, kde jsou stanoveny významné limity v území, a to zejména kladen důraz na:

- výkres č. 2, hodnoty v území, je Žlutý kopec ustanoven pólem krajinného rázu, s vyhlídkovým bodem. Definice krajinného pólu viz textová část ÚAP



- výkres č. 3a, limity v území, ochranné pásmo MPR

Urbanismus

V zóně výstavby navrhnete urbanistickou strukturu budoucí zástavby a jejího dopravního napojení. A to zejména individuálních rodinných domů, ať již soliterních či kompaktních, případně menších bytových v souladu s platnými ČSN a vyhláškami pro předmětnou zástavbu.

Zeleň

Při hodnocení bude kladen důraz na vytvoření veřejně přístupné zeleně v lokalitě.

V zóně veřejné zeleně navrhnete koncept řešení parkové struktury včetně jasného vymezení ucelených veřejných zelených prostranství a pěšího propojení Mendlova náměstí a Žlutého kopce. Zeleň v území musí být vnímána jako významný prvek, dle ÚPmB se jedná o tzv. zelený horizont. Plocha navrhované veřejné zeleně musí být minimálně 60.000 m².

Dopravní obsluha

Při návrhu dopravního řešení vycházejte z podkladu P. 04 – Územní studie „prověření vstupu do území v lokalitě Žlutý kopec“, Ing. arch. Robert Sedlák, září 2018. Zde jsou prověřeny všechny dostupné dopravní vstupy do území se svými klady, zápory i podmiňujícími vlivy.

Vyhodnocení všech aspektů dopravních vstupů do území pro návrh je na soutěžících, s tím že navržené řešení musí zaručit realizovatelnost záměru, ať již po stránce technické, tak i po stránce majetkové. Dopravní řešení lokality by mělo co nejvíce vycházet z přirozené konfigurace terénu a musí splňovat normy ČSN. Pro návrh je doporučeno využít v maximální možné míře stávající napojné body z ul. Tomešovy a Schované.

Územně prostorová rezerva vedení sběrné komunikace z Mendlova náměstí na Úvoz tunely za Augustiniánským klášterem již není sledována, v současné době probíhá změna ÚPmB, kde mají být tyto rezervy vypuštěny.

Návrh musí také navazovat na plánovanou novou organizaci dopravy na Mendlově náměstí viz podklad P. 06_2 – Mendlovo náměstí soutěž 2018

Pěší

Návrh by měl stanovit významné **pěší (příp.cyklo)** trasy propojující zejména oblasti Starého Brna a Stránic v severojižním směru, návaznost propojení lokality Trýbova v kontextu zamýšlené lávky přes ulici Úvoz na Špilberk a významný nástupní prostor areálu BVV (hlavní vstup).



SOUTĚŽNÍ PODKLADY

- P. 00 Soutěžní podmínky (formát *.pdf)
- P. 01 Zadávací podmínky (formát *.pdf)
- P. 02 Historie území (formát *.pdf)
- P. 03 Situace řešeného území (formát *.pdf)
- P. 04 Územní studie „prověření vstupu do území v lokalitě Žlutý kopec“, Ing. arch. Robert Sedlák, září 2018 (formát *.pdf)
- P. 05 Záměr výstavby dětského centra na Starém Brně (formát *.pdf)
- P. 06 Mendlovo náměstí soutěž 2018 (formát *.pdf)
- P. 07 Další záměry (formát *.pdf)
- P. 08 Mapové podklady:
 - a. katastrální mapa (formát *.dgn, *.dwg)
 - b. stavební objekty RUIAN (formát *.dgn, *.dwg)
 - c. účelová mapa polohopisné situace vrstva (formát *.dgn, *.dwg)
 - d. účelová mapa polohopisné situace body (formát *.dgn, *.dwg)
 - e. ortofotomapa mimo vegetační (formát *.TIFF, *.TFW)
 - f. digitální model terénu (formát *.pdf)
 - g. vrstevnice (formát *.dgn, *.dwg)
 - h. 3D budovy + podklad (formát *.dgn, *.dwg, *.skp)
 - i. vlastnické vztahy (formát *.dgn, *.dwg, *.xls)
 - j. pasport zeleně (formát *.dgn, *.dwg, *.xlsx, *.pdf)
 - k. ÚPmB (formát *.pdf, *.jpg)
 - l. fotodokumentace místa (formát *.jpg)
 - m. situace chráněných památkových objektů (formát *.pdf)
- P. 09 Tabulka bilancí ploch (formát *.xlsx)
- P. 010 Vzor uspořádání soutěžních panelů (formát *.pdf)
- P. 011 Vzor čestného prohlášení O splnění podmínek účasti v soutěži (formát *.doc)
- P. 012 Vzor závazného prohlášení o účasti v soutěži (formát *.doc)